



Justitsministeriet

Lovafdelingen

Dato: 13. oktober 2006
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2006-793-0031
Dok.: JTS40763

KOMMISSORIUM for Udvalget om huseftersynsordningen

1. Huseftersynsordningen er etableret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Efter denne lov kan sælgeren som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis sælgeren sørger for, at køberen inden købsaftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport, et tilbud på en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og et løfte fra sælgeren om i givet fald at ville betale halvdelen af præmien for den tilbudte forsikring. Ordningen gælder i alle tilfælde, hvor ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren og/eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Hovedformålet med huseftersynsordningen er at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køber og sælger. Sælgeren kan som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved at sørge for, at køberen får et fyldestgørende beslutningsgrundlag med hensyn til eventuelle mangler ved ejendommen, før der handles, og køberne sikres desuden som hovedregel mulighed for at tegne en forsikring mod skjulte mangler, dvs. mangler, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. er karakteriseret ved at være en civilretlig lov, der regulerer retsforholdet mellem køber og sælger gennem en frivillig ordning, der som nævnt har til formål at beskytte begge parter mod problemer med fysiske mangler ved bygningerne. Det er således et centralt element i den gældende ordning, at der skal være en balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren. Dette er f.eks. en del af baggrunden for, at den gældende ordning er udformet således, at sælgerens fritagelse for at hæfte for

fysiske mangler ved ejendommens bygninger er betinget af, at sælgeren giver køberen de oplysninger, som har betydning for køberens beskyttelse mod fysiske mangler ved bygningerne, men ikke andre oplysninger, som kan være nyttige for den, der skal bo i det pågældende hus.

Samtidig er det som anført et grundlæggende element i lovens ordning, at sælgeren til gengæld for den beskyttelse, der ligger i at undgå mangelshæftelsen, må sørge for, at køberens beslutningsgrundlag med hensyn til ejendommens eventuelle fysiske mangler bliver så fyldestgørende som muligt. Gennem tilstandsrapporten skal køberen have en detaljeret viden om ejendommens fysiske fejl og mangler. Gennem forsikringstilbuddet – der skal opfylde en række mindstekrav med hensyn til dækningsomfanget – skal køberen gøres bekendt med, i hvilket omfang og til hvilken pris det er muligt at forsikre sig mod risikoen for, at der er skjulte fejl, som den bygningssagkyndige ikke har kunnet opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Hermed vil det kunne indgå i køberens overvejelser om at erhverve ejendommen, hvordan og på hvilke vilkår – herunder præmiemæssige vilkår – det er muligt at forsikringsdække den risiko for skjulte mangler, som køberen skal ”overtage” fra sælgeren. Formålet hermed er i praksis at sikre, at parterne inden aftalens indgåelse har mulighed for at tage stilling til, hvordan den tilbageværende risiko for skjulte mangler økonomisk skal fordeles. Hvis køberen vælger at handle uden at tegne forsikring, vil det ske på et fuldt oplyst grundlag.

De nævnte mindstekrav til ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastsat i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000.

Tilstandsrapporten skal efter den gældende ordning beskrive de fejl ved bygningen, som en erfaren bygningssagkyndig kan opdage ved en ”ikke-destruktiv” undersøgelse, dvs. en undersøgelse, som gennemføres med almindelige håndredskaber, men uden omfattende fysiske indgreb i ejendommen. Den bygningssagkyndiges undersøgelse sigter mod at afklare, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand afviger negativt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Et ældre hus, der f.eks. er opført med byggemetoder, som ikke længere anvendes, vurderes således ikke i forhold til et nyt hus, men i forhold til et tilsvarende ældre hus.

En køber kan over for den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl og mangler, der burde have været omtalt i rapporten, jf. lovens § 3, stk. 1. En beskikket bygningssagkyndig er forpligtet til at have en professionsansvarsforsikring, der dækker ansvaret som bygningssagkyndig.

Det er som nævnt frivilligt for sælgeren, om han eller hun vil benytte lovens ordning. Vælger sælgeren at indgå handlen uden at fremlægge en tilstandsrapport eller et forsikringstilbud mv., gælder i stedet dansk rets almindelige regler om mangler ved salgsgenstanden, således at købe-

ren kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis der efterfølgende viser sig at være mangler ved ejendommen.

2. Huseftersynsordningen trådte i kraft den 1. januar 1996, og ordningen har i dag opnået meget stor udbredelse. Ordningen blev således i 2004 anvendt i ca. 95 pct. af alle handler med enfamiliehuse. I de senere år er der blevet tegnet et stigende antal ejerskifteforsikringer, og dette sker nu i ca. to tredjedele af de tilfælde, hvor sælgeren fremlægger et forsikringstilbud i henhold til loven.

De nærmere regler om beskikkelsesordningen for de bygningsagkyndige og om udarbejdelsen af tilstandsrapporter er fastsat administrativt. Disse regler er blevet justeret flere gange, og der er bl.a. blevet fastsat visse skærpede krav til de bygningsagkyndiges kvalifikationer.

Siden loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. trådte i kraft har der flere gange været rejst spørgsmål om forskellige elementer i huseftersynsordningen.

Det har tidligere været overvejet, om forsikringstilbuddet eventuelt kunne gøres overflødig ved at øge kravene til tilstandsrapportens indhold, men dette har ikke været anset for realistisk under en frivillig ordning. Det blev vurderet, at en køber vil have behov for at kende de konkrete muligheder og vilkår for at tegne forsikring mod skjulte fejl ved ejendommen, medmindre den bygningsagkyndiges undersøgelse gøres så omfattende, at der er fuldstændig sikkerhed for, at samtlige fejl ved ejendommen er omtalt i tilstandsrapporten. Det blev endvidere vurderet, at der under en frivillig ordning i praksis næppe kan stilles krav om, at bygningsgennemgangen skal foregå med de omfattende tekniske undersøgelser og fysiske indgreb i bygningen, som ville være nødvendige for at det kunne udelukkes, at der er yderligere fejl ved den pågældende bygning. Endelig blev det vurderet, at det ville tage væsentligt længere tid at gennemføre en sådan undersøgelse, og at rapporten ville blive væsentligt dyrere.

2.1. I de seneste år har debatten om ordningen bl.a. drejet sig om følgende:

- Tilstandsrapporternes generelle faglige kvalitetsniveau.

I lyset af debatten herom er der bl.a. blevet etableret et særligt klagenævn på området, Ankenævnet for Huseftersyn. Senest har konsulentfirmaet COWI A/S i 2005 gennemført en undersøgelse af rapporternes kvalitet, og det blev her konkluderet, at der var alvorlige faglige fejl i en tredjedel af de undersøgte tilstandsrapporter. Erhvervs- og Byggestyrelsen har i løbet af 2005 og 2006 taget en række initiativer med henblik på yderligere at sikre kvaliteten af tilstandsrapporterne. Der er bl.a. iværksat en ny kontrolordning, hvorefter en uvildig bygningsagkyndig årligt skal efterkontrollere ("revidere") et antal tilstandsrapporter stikprøvevis. Herudover har Erhvervs- og

Byggestyrelsen nedsat en arbejdsgruppe, der skal undersøge de eksisterende forsikringsprodukters vilkår om selvrisiko og vurdere behovet for eventuelt at ændre/præcisere gældende regler på dette område. Arbejdet forventes afsluttet i starten af 2007 med en redegørelse til følgegruppen for huseftersynsordningen.

- Tilstandsrapporternes omfang og indhold.

Der har været fremført ønsker om en udvidelse af kravene til, hvilke oplysninger en tilstandsrapport skal indeholde, for at sælgeren kan undgå mangelshæftelsen – navnlig en udvidelse med nogle af de oplysninger, der i dag jævnligt findes i særlige tillæg, som udarbejdes i forbindelse med tilstandsrapporten på parternes og/eller professionelle rådgiveres initiativ. Erhvervs- og Byggestyrelsen har i august 2006 nedsat en arbejdsgruppe, som overvejer mulighederne for at udvide Ankenævnet for Huseftersyns kompetence, således at nævnet også vil kunne behandle klager over tillæg til en tilstandsrapport. Arbejdsgruppen forventer at afslutte sit arbejde i februar 2007 med afgivelse af en redegørelse til følgegruppen for huseftersynsordningen.

- Tilstandsrapporternes forståelighed og brugbarhed i handelssituationen.

Det har bl.a. været anført, at mange købere ønsker, at en tilstandsrapport indeholder oplysninger om alle forhold, som vil kunne have praktisk betydning for den, der skal bo i det pågældende hus ("varedeklaration"), herunder om bygningens almindelige vedligeholdelsesstand, den forventede restlevetid for de enkelte bygningsdele og de skønnede udbedringsomkostninger for konstaterede fejl. Der har også været rejst spørgsmål om forståeligheden af det særlige karaktersystem, som anvendes ved de bygningssagkyndiges vurdering af en fejl ved en bygningsdel. Erhvervs- og Byggestyrelsen har i august 2006 nedsat en arbejdsgruppe, der skal drøfte fordele og ulemper ved en revision af karaktersystemet, herunder en foreløbig drøftelse af alternativer til det nuværende karaktersystem. Arbejdsgruppen forventer at afslutte sit arbejde ved årsskiftet 2006/2007 med en redegørelse til følgegruppen for huseftersynsordningen.

- Mindstekravene til ejerskifteforsikringernes dækningsomfang.

Det har navnlig været anført, at mange købere har en forventning om, at forsikringen dækker mere, end den gør – bl.a. en forventning om, at der altid kan kræves erstatning for alle positive udgifter, hvis en ældre bygningsdel på grund af en skjult fejl skal udskiftes med en ny ("nyt for gammelt").

2.2. Efter en møderække med berørte myndigheder og organisationer mv. udarbejdede Justitsministeriet i 2005 en redegørelse om forbedring af huseftersynsordningen. Justitsministeriet fandt bl.a., at der var behov for at sikre en bedre overensstemmelse mellem købernes forventninger til

huseftersynsordningen og ordningens faktiske indhold. Erhvervs- og Byggestyrelsen har bl.a. på baggrund af Justitsministeriets redegørelse iværksat en kommunikationsindsats for at øge forbrugernes kendskab til indholdet af huseftersynsordningen. Indsatsen omfatter bl.a. en uddybning af de generelle forbrugeroplysninger i det skema, som skal anvendes ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter.

Fonden Realdania offentliggjorde i februar 2006 en analyse af huseftersynsordningen baseret på spørgsmål til ca. 1000 boligejere om deres erfaringer med og ønsker til huseftersynsordningen. Analysen findes i rapporten ”Huseftersyn – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne”. Efter offentliggørelsen af denne rapport har en række berørte organisationer rettet henvendelse til Justitsministeriet med ønske om, at der tages initiativ til samlet at vurdere de indhøstede erfaringer med huseftersynsordningen.

3. På den anførte baggrund har Justitsministeriet besluttet at nedsætte et udvalg, der i lyset af de indhøstede erfaringer skal vurdere den samlede huseftersynsordning, herunder de ovenfor omtalte spørgsmål, som i de seneste år navnlig har givet anledning til debat. Udvalget skal vurdere, om der er behov for ændringer i huseftersynsordningen. Udvalget vil kunne foreslå lovændringer og/eller ændringer af administrative forskrifter og administrative ordninger. Udvalget vil endvidere kunne foreslå konkrete initiativer med henblik på at forbedre oplysningsindsatsen over for brugerne af ordningen.

Udvalget bør i sit arbejde være opmærksom på, at der skal være en balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, jf. bemærkningerne om balancen i den gældende ordning, og udvalget bør også inddrage resultaterne af de forskellige initiativer til forbedring af ordningen, som er iværksat navnlig af Erhvervs- og Byggestyrelsen, herunder resultaterne af de redegørelser som de nedsatte arbejdsgrupper vil afgive til følgegruppen for huseftersynsordningen, jf. ovenfor.

Udvalget skal færdiggøre sit arbejde så vidt muligt inden den 1. november 2008.

4. Udvalget har følgende sammensætning:

Landsdommer Ole Græsbøll Olesen (formand).

1 medlem udpeget efter indstilling fra Advokatrådet.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Ankenævnet for Forsikring.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Associerede Danske Arkitekter.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energi-konsulenter.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Dansk Byggeri.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Danske Arkitektvirksomheder.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Danske Boligadvokater.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Den Danske Dommerforening.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Forbrugerrådet.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Foreningen af Rådgivende Ingeniører.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Forsikring & Pension.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Håndværksrådet.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Parcelhusejernes Landsforening.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Realkreditrådet.

1 medlem udpeget efter indstilling fra TEKNIQ, Installatørernes organisation.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Transport- og Energiministeriet.

1 medlem udpeget efter indstilling fra Økonomi- og Erhvervsministeriet.

1 medlem udpeget af Justitsministeriet.

Sekretariatsfunktionen varetages af Justitsministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet ved Erhvervs- og Byggestyrelsen.